
BALTIC VALUATION CONFERENCE 2010

TINO KOCH

Zusammenfassung

Die 19. Konferenz der Sachverständigen für Immobilienbewertung der Ostsee-Anrainer-Staaten fand in diesem Jahr vom 16. – 18. September in Rostock statt. Dabei wurden internationale Fachvorträge zu den Themen „Veränderungen im ländlichen und städtischem Raum und ihr Einfluss auf die Wertermittlung“ sowie „Die Sicherung von Qualifikation und Zertifizierung von Sachverständigen – Wie kann die Gutachtenqualität sichergestellt werden“ präsentiert und lebhaft diskutiert. Der Bericht zeigt u.a. wie wichtig die Zusammenarbeit der Staaten, insbesondere das „Voneinander lernen“ und „Gemeinsame Standards schaffen“, vor dem Hintergrund eines gemeinsamen europäischen Immobilienmarktes ist.

Summary

From the 16th-18th September, the 19th Baltic Valuation Conference was conducted in Rostock. During the conference, topics such as the ‘Changes in rural and urban areas and their impact on real estate valuation’ and ‘Qualification and certification of valuers – How to secure high quality of experts’ were discussed. This paper also demonstrates how countries working together can establish common standards and learn from each other to build the foundation of a joint European real estate market.

1 Einleitung

In diesem Jahr kamen die Sachverständigen für Immobilienbewertung der Ostsee-Anrainer-Staaten in Deutschland zusammen, um sich im Rahmen der Baltic Valuation Conference (BVC) über Themen der Wertermittlung auszutauschen. Der Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. (BVS) hatte die Veranstaltung vorbildlich organisiert. Weitere Veranstalter waren der Arbeitskreis Immobilienwertermittlung (AK 6) im DVW, das Institut für Sachverständigenwesen (IfS) und schließlich der europäische Dachverband nationaler Immobilienbewertungsorganisationen TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations). Bevor nun vertieft auf die Berichterstattung eingegangen wird, sollen ein paar Informationen die BVC vorstellen.

2 Hintergründe zur Baltic Valuation Conference (BVC)

Der Immobilienmarkt erhält mehr und mehr ein internationales Gepräge, welches u.a. der Erweiterung der Europäischen Union und dem rasch fortschreitenden Ausbau der Infrastruktur geschuldet ist. Ingenieurverbände und Hochschulen der Ostsee-Anrainer-Staaten haben sich in den



Uwe Tychsen

letzten 19 Jahren organisiert und die BVC hervorgebracht. Autorisierte Sachverständige, Wissenschaftler und Experten der freien Wirtschaft diskutieren dabei aktuelle und länderübergreifende Themen aus der Wertermittlung. Als einen der Wegbereiter dieser grenzüberschreitenden Plattform ist ohne Zweifel Herr Dipl.-Ing. Uwe Tychsen aus Deutschland, Sachverständiger für Hochbau und für die Bewertung von Grundstücken und Gebäuden, zu nennen. Er befeuerte über die Jahre den regen Erfahrungsaustausch und ist heute in Deutschland die Adresse bei Fragen zur BVC.

Zu den Mitgliedsstaaten der Ostsee-Anrainer zählen heute neben Deutschland die vier skandinavischen Länder sowie Island, Russland, Estland, Lettland, Litauen, Weißrussland, Ukraine und Polen. Mit dem Euro als zukünftig einheitlicher Währung der EU und dem einheitlichen europäischen Recht sind in der Wertermittlung neue europäische Partnerschaften aber auch Aufgaben geschaffen worden. Bedeutende Zielsetzungen sind z.B. die leichtere Vergleichbarkeit von Gutachten und damit die Anwendung vereinheitlichter Wertermittlungsmethoden. Daneben sollten europaweit vergleichbare Standards in der Ausbildung und der Autorisation der Sachverständigen und Gutachter geschaffen werden. Es ist heute immer noch so, dass es große Unterschiede z.B. im Datenschutz, bei dem Erfassen und Auswerten der Kaufpreise und den damit fehlenden Vergleichsdaten, in der Art steuerlicher und marktrelevanter Bewertung oder in der Nutzung elektronischer Medien bei den Anrainer-Staaten gibt. Bei diesen nicht nur europäischen Problemen muss in erster Linie jedes Land für sich die Weichen für mehr Transparenz auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt stellen.

In Deutschland hat man dem Rechnung getragen und einige Gesetze angepasst. So wurde durch die Änderung des Baugesetzbuches vom 1. Juli 2009 eröffnet, dass zukünftig Bodenrichtwerte bundesweit flächendeckend zu ermitteln und Richtwertzonen zu bilden sind. Auch die Ablösung der Wertermittlungsverordnung (WertV von 1988) zum 1. Juli 2010 durch die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermöglicht zukünftig eine transparentere Entwicklung der Grundstückswerte, besonders für Investoren aus dem Ausland. Wie man Immobilienrichtwerte transparenter und allgemein zugänglich macht, zeigen Internet-basierte Informations- und Servicesysteme einiger Bundesländer, wie der durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Niedersachsen (GAG) entwickelte Immobilien-Preis-Kalkulator (IPK) oder BORISplus.NRW, dem Immobilien- und Bodenrichtwertinformationssystem des Landes Nordrhein-Westfalen. Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang der im Jahre 2010 erschienene und erstmals geschaffene Immobilienmarktbericht für Deutschland, wofür die deutschen Gutachterausschüsse fast 1 Mio. Kaufverträge über Immobilien aus den Jahren 2007 und 2008 ausgewertet haben. In dem Marktbericht sind die wesentlichen wertrelevanten Informationen zum deutschlandweiten Immobilienmarkt enthalten.

Welche Neuerungen in der Wertermittlung die Anrainer-Staaten der Ostsee bei der diesjährigen Baltic Valuation Conference in Rostock vorzutragen hatten, zeigt der nächste Abschnitt.

3 Konferenzbericht

52 Teilnehmer erlebten bei der diesjährigen Baltic Valuation Conference in der Hansestadt Rostock ein unter der Leitung des BVS durch und durch gelungenes Programm mit Fachvorträgen über „Veränderungen im ländlichen und städtischem Raum und ihren Einfluss auf die Wertermittlung“ sowie „Die Sicherung von Qualifikation und Zertifizierung von Sachverständigen – Wie kann die Gutachtenqualität sichergestellt werden“.



Begrüßungsredner Bernhard Bischoff und Referentin Anne Scholz im Hausbaumhaus

Die BVC wurde mit der Begrüßung durch Bernhard Bischoff, Leiter des Bundesfachbereichs Wertermittlung des BVS, am Donnerstagabend im historischen Hausbaumhaus eröffnet. Anschließend begrüßte die Vizepräsidentin der IHK zu Rostock, Doreen Jacobsen, die Anwesenden. Hier gilt der Dank der tatkräftigen Unterstützung der Hansestadt Rostock und seiner Industrie- und Handelskammer. Sie stellten u.a. die Räumlichkeiten zur Verfügung. Im Anschluss regte Anne Scholz, Mitglied im Arbeitskreis Immobilienwertermittlung vom DVW, mit ihrem Vortrag über die Geschichte der Grundsteuererhebung und -bemessungsmethoden zu ersten fachlichen Diskussionen an. Bei einem anschließenden Abendessen hatten die Anwesenden die Möglichkeit, sich auszutauschen. Dabei war es u.a. für Erstteilnehmer sehr interessant, im Vorfeld der Fachtagung die Referenten kennenlernen zu können, aber auch die langjährigen Teilnehmer und mittlerweile befreundeten Kollegen schätzten diesen Abend sehr.

Am Freitag fand die Fachtagung im Bürgerschaftssaal im Rostocker Rathaus statt. Die Bürgerschaftspräsidentin Karina Jens würdigte die beeindruckende Tradition dieser Wertermittlungskonferenz in ihrer Begrüßungsrede. BVS-Präsident Roland R. Vogel hob in seiner kurzen Ansprache ebenfalls die Bedeutung der Zusammenarbeit über nationale Grenzen hervor.

Bernhard Bischoff moderierte sehr engagiert und lebhaft die Konferenz und übergab das Wort zum ersten Fachvortrag dem Dipl.-BW. Bernhard Floter vom IfS. Er referierte zu dem Thema „Öffentliche Bestellung, Vereidigung und Zertifizierung von Sachverständigen in Deutschland“, was wohl in dieser Form als ein Alleinstellungsmerkmal in Europa angesehen werden kann. Dennoch sind fachliche und persönliche Eignungen in fast allen Ländern Voraussetzung für die Qualifizierung und Zertifizierung von Sachverständigen. Roger Messenger, Vorsitzender der TEGoVA, referierte anschließend über Standards in der Wertermittlung (Red Book – RICS) und vergleichbare Qualifizierungen der Sachverständigen in Europa. Mit dem Präsidenten des polnischen Wertermittlerverbandes, Christopher Grzesik, der über die Bedeutung des Qualitätssiegels REV -Recognised European Valuer- (Anerkannter Europäischer Wertermittler) in Polen sprach, endete der erste Block und die Hörerschaft konnte bei einer heißen Tasse Kaffee anregende Diskussionen führen. Dabei fiel auf, dass bei fast allen Anrainer-Staaten eine universitäre Ausbildung zum Wertermittler gefordert wird. In Finnland wird die Wertermittlung überwiegend von studierten Geodäten betrieben. Darüber hinaus ist sogar eine postgraduierte Spezialisierung in den Ländern Polen, Estland, Lettland und Litauen die Regel.

Den zweiten Block leitete Reinhard Krumbholz, Vorsitzender des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen, mit der Vorstellung des ersten bundeseinheitlichen

Dipl.-Ing. Tino Koch
tino-koch@gmx.de

Marktberichtes der Gutachterausschüsse, dem Immobilienmarktbericht von Deutschland, ein. Dieser zeigt, dass bundesweit bis zu 75% (Norddeutschland ca. 100%, Süddeutschland ca. 50%) an Vergleichsdaten für die Immobilienbewertung vorhanden sind. Interessant sind auch die Anmerkungen und Übersichten, welche die demografischen Veränderungen beleuchten. Vergleichbar umfassende Immobilien- bzw. Grundstücksmarktberichte sind bei den anderen Ostsee-Anrainer-Staaten nicht verfügbar. Hier gibt es überwiegend Nachholbedarf und somit derzeit fehlende Vergleichsdaten. Dennoch bemüht man sich auch hier um mehr Transparenz bei den Grundstücksdaten. So werden z.B. in Dänemark alle Kaufpreise durch das Kompetenzzentrum für Immobilienbewertung SKAT ausgewertet und in der Regel halbjährlich veröffentlicht. Reinhard Krumbholz schlug im Rahmen der BVC vor, spezifische Grundstücksdaten, wie für Einfamilienhäuser, Büros, etc. zumindest aus den Teilnehmerländern der BVC für einen gemeinsamen Marktbericht zusammenzustellen. Nach diesem Vorschlag für mehr grenzüberschreitende Transparenz sprach Tabet Tiits, der Vorsitzende des estnischen Sachverständigenverbandes, über die Qualifikation und Zertifizierung von Wertermittlern in Estland. Ein weiterer Punkt war die Kontrolle der zertifizierten Sachverständigen. Dieses Thema wird unterschiedlich streng gehandhabt. Der Nachweis von Fortbildungen und die Vorlage von Gutachten sind in der Regel bei allen Ländern üblich. In Estland hingegen besichtigt der Sachverständigenverband die Gutachterbüros und überprüft dabei zusätzlich stichprobenartig Gutachten. Aus Schweden berichtet dazu Herr P.-O. Skoog, dass der größte Sachverständigenverband ASPECT Autorisierungen auf drei Niveaustufen anbietet, die unterschiedliche intensive Ausbildungen erfordern. Generalisten müssen mindestens ein viereinhalbjähriges Studium in einem der Wertermittlung verwandten Sachgebiete wie Rechtswissenschaft, Immobilienwirtschaft, Bau- oder Vermessungswesen o. ä. nachweisen. Wer Einfamilienhäuser oder Landwirtschaft und Forsten bewerten möchte, braucht nur ein zweieinhalbjähriges Studium in diesem Bereich zu absolvieren. Weitere Voraussetzung ist eine zusätzliche dreijährige Praxisphase, die bei einem autorisiertem Wertermittler zu leisten ist. In Schweden wird zusätzlich großer Wert auf anschließende Weiterbildungen gelegt. Vor der Mittagspause stellte noch Ari Laitala von der Aalto Universität Helsinki aus Finnland die Entwicklung eines verbesserten Studienganges Immobilienbewertung vor. Ziel soll es sein, praxisorientierter zu arbeiten und wissenschaftliche Erkenntnisse schneller in den Lehrstoff einzuarbeiten sowie Erkenntnisse aus Lernkontrollen und Feedbacks der Studierenden stärker in die Ausbildung zu integrieren. Einer der wichtigsten Merksätze, die Ari Laitala den Teilnehmern der BVC mitgab, war „Wir wollen nicht nur Wertermittler ausbilden, sondern Problemlöser, die wie Forscher denken und life long learning selbstverständlich finden.“

Zu Beginn des Nachmittagsteils berichtete Artūrs Žuromskis, wie schwer es war, in Lettland die Wertermittlung gesetzlich zu verankern. Bis vor kurzem gab es in Lettland kaum Probleme mit nicht ausreichend qualifizierten



Organisatoren und Teilnehmer der BVC 2010

Wertermittlern. Seit Juli 2010 sind die Bestimmungen aber weitgehend geändert, so dass auch nicht autorisierte Wertermittler Gutachten anbieten dürfen. Der lettische Wertermittlerverband sieht dadurch erhebliche Probleme entstehen und zählt besonders auf die europäische Unterstützung, zum Beispiel durch die TEGoVA. Aus Estland sprach anschließend Kaarel Sakh von der Estonian

University of Life Sciences über seine Analyse zu Wertermittlungsmethoden. Dabei ging er auf die Schwierigkeiten und Bedeutung ein, Marktdaten zu beschaffen und korrekt zu analysieren. Herr Sahk betonte die Bedeutung, den Gutachtenzweck und -auftrag klar zu definieren und erinnerte daran, dass alle Wertermittlungen im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Situation und ihrer Entwicklung erfolgen müssen.

Der letzte Fachvortragsblock der Baltic Valuation Conference wurde von Herrn Åke Eriksson aus Schweden eingeleitet. Neben durchgeführten demografischen Untersuchungen erläuterte Herr Eriksson den Einfluss



Organisatoren und Teilnehmer der BVC 2010

von unterschiedlich bevölkerten Gebieten auf die Bodenwerte landwirtschaftlicher Flächen. Sein Ergebnis war, dass in ländlichen Gegenden die Flächen nach der Bodenqualität, hingegen Flächen an Ballungsgebieten eher nach Faktoren wie Lage und Größe bewertet werden. Im Anschluss berichtete Örn Ingvarsson, Civ.-Ing. aus Island, vom isländischen Grundregister und der Neubewertung von Immobilien. Diese Neubewertung wurde erforderlich, nachdem der Gesetzgeber die bisher übliche jährliche Indexierungsmethode abgeschafft hatte. Für die Neubewertung standen die bekannten Wertermittlungsmethoden zur Verfügung. Sie mussten jedoch um aktuelle Marktdaten über Preisentwicklung, Lagequalitäten und weitere Korrekturfaktoren ergänzt werden. Hinzu kam die Umsetzung der neuen Bewertungsansätze in die vorhandene Software. In diesem Zusammenhang wurden Kaufverträge ausgewertet und insbesondere für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen auf ihre Marktentwicklung hin untersucht. Natürlich durfte im isländischen Beitrag ein Rückblick auf die schwere Wirtschaftskrise, die Island fast in den Staatsbankrott getrieben hat, ebenso wenig fehlen, wie Bilder und Ausführungen des Vulkanausbruchs Anfang des Jahres, der den europäischen Luftverkehr nahezu stillgelegt hatte. Zum Abschluss der Fachtagung informierte Herr Vilnis Strazdins über Erfahrungsberichte aus Lettland und knüpfte damit an den Vortrag seines Landsmannes Artūrs Žuromskis an. Dieser übernahm letztlich noch das Wort und sprach die lettische Bereitschaft aus, die 20. Baltic Valuation Conference auszurichten. Alle Anwesenden und interessierten Wertermittler sind somit herzlichst im September 2011 nach Riga eingeladen.

Am Abend der Fachtagung wurde nach alter Tradition zum Konferenzdinner geladen, diesmal im Restaurant Borwin, am Hafen von Rostock. Alle Teilnehmenden und Begleitpersonen hatten so Gelegenheit, die Konferenz Revue passieren zu lassen. Für Hartgesottene wurde anschließend bei einem Nachwächterrundgang durch Wind und Regen das lebendige Rostock mit seiner langen Geschichte näher gebracht.

Die BVC endete am Samstag mit einer Stadtrundfahrt durch Rostock unter dem fachlichen Generalthema „Städtebauliche Herausforderungen angesichts sozialer und demografischer Veränderungen“. Ein Dankeschön gilt Leo Dainat und Thorsten Gebhards von der Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung und Wohnungsbau mbH sowie Patrick Schmidt vom Rostocker Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, welche die Fahrt begleitet und hochinteressant gestaltet hatten. Dabei wurden sowohl gelungene Projekte, wie z.B. die Umlegung von Flächen auf freiwilliger Basis, als auch auf Besserung harrende Quartiere vorgestellt.

4 Fazit und Ausblick

Alle Teilnehmer kamen zu dem Schluss, dass die Baltic Valuation Conference 2010 mit ihrem Fachtagungs- und Begleitprogramm eine rundum gelungene Veranstaltung war. Das nächste Mal wird sie im September 2011 in Riga/Lettland stattfinden. Hier freut man sich schon darauf, 10 Jahre nach ihrem Gastgeber-Debüt, die 20. BVC ausrichten zu dürfen.

Mitgliedsländer der BVC



Quelle: Google, eigene Darstellung